

BESCHLUSS

Klausurtagung der SPD-Fraktion vom 22.-24.01.2010 in Eisenach

Resolution I

Für eine solidarische Stadt

Übersicht:

1. Ein neuer Blick: Grundsätze der Sozialen Stadt(teil)entwicklung in Berlin
2. Mit Sicherheit sozial: Bezahlbare Mieten als Eckpfeiler einer nachhaltigen Wohnungspolitik

1. Ein neuer Blick: Grundsätze der Sozialen Stadt(teil)entwicklung in Berlin

Leitbild einer ganzheitlichen sozialdemokratischen Stadtpolitik ist die "Solidarische Stadt", eine Stadt mit einer Vielzahl lebenswerter Stadtquartiere, die trotz ihrer Unterschiedlichkeit Chancengleichheit und hohe Lebensqualität bieten. Eine Stadt ohne Armenghettos und ohne Wohlstandsinseln, die sich von der normalen Stadt abgrenzen.

Die Solidarische Stadt beherbergt eine Gesellschaft, die wirtschaftliche und kulturelle Impulse aufnimmt, die sich bürgerschaftlich beteiligt und die politische Teilhabe der Zuwandernden unterstützt. Die "Solidarische Stadt" lebt durch eine dem Gemeinwohl verpflichtete Stadtentwicklungspolitik und eine Gesellschaft, der es stets aufs neue gelingt, sich auf ein zeitgemäßes, sozial orientiertes Modell des Zusammenlebens zu verständigen.

Berlin bietet in dichtem Nebeneinander alle denkbaren Stadttypen und dadurch ein komprimiertes Angebot für unterschiedlichste Lebensweisen und Lebensstile. Der gesellschaftlichen Vielfalt der Lebenskulturen verdankt Berlin seinen Charakter als Metropole.

Seit der Wende sind rund 1,4 Millionen Menschen neu nach Berlin gezogen. Das regelmäßige "Sozialmonitoring" des Senats verdeutlicht, wie der Zuzug der "kreativen Klasse" oder der "digitalen Boheme" einerseits, der insgesamt eher entspannte Wohnungsmarkt und die Suche nach Quartieren mit Aufstiegschancen andererseits zu einem dynamischen Prozess von Auf- und Abwärtsbewegungen ganzer Quartiere beitragen.

Der damit verbundene Prozess der sozialen Entmischung der Stadtgesellschaft ist die Herausforderung für eine sozialdemokratische Großstadtpolitik in den kommenden Jahrzehnten.

Sozialraumorientierung bedeutet einen Perspektivwechsel in der Stadtplanung: Der bis heute dominierende „Fachbezug“ wird um den „Raumbezug“ mit Blick auf die sozialen Gegebenheiten erweitert, Quartiere werden zum gemeinsamen Planungs- und Gestaltungsraum. Hinzu treten neue Formen der Kooperationen, das „Arbeiten in Netzwerken“ kann und muss bürgerschaftliches Engagement aktivieren. Verstärkt werden muss letztlich auch das fachübergreifende Arbeiten innerhalb der Verwaltung.

Die Sozialraumorientierung ist als ein neues Element der „Rahmenstrategie Soziale Stadt“ zu installieren. Als innovative Strategie dient sie der Erhöhung der Chancengleichheit in der Stadt. Dies setzt eine fachübergreifende Zusammenarbeit unter Einbeziehung lokaler Interessengruppen und Akteure voraus. Die Strategie muss an den Bedürfnissen, Möglichkeiten und Ressourcen der Bewohnerinnen und Bewohner und ihrer Lebensumwelt ansetzen.

Sozialraumorientierung in der Stadtentwicklung muss durch eine angemessen ausgerichtete Budget- und Programmpolitik unterstützt werden. Erforderlich ist ein regelmäßiger Abgleich zwischen Bezirks- und Senatsverwaltungen über gesamtstädtische Ziele, lokale Notwendigkeiten und räumliche Schwerpunkte. Ein strategisches Controlling muss die Entwicklung begleiten.

Mit der Einführung des Quartiersmanagements in einer Reihe von Bezirken konnten bereits gute Erfahrungen fachübergreifender und bürgernaher Zusammenarbeit gemacht werden. Durch den Einsatz weiterer Städtebauförderprogramme wie Stadtumbau Ost, Stadtumbau West und Aktive Zentren kann es gelingen, durch behutsame Aufwertungsprozesse benachteiligte Quartiere zu stabilisieren.

2. Mit Sicherheit sozial: Bezahlbare Mieten als Eckpfeiler einer nachhaltigen Wohnungspolitik

Berlin ist eine Metropole, in der alle Bevölkerungsgruppen und –schichten angemessenen Leben und Wohnen können. Damit das weiterhin so bleibt, ist eine aktive Politik für eine solidarische Stadt erforderlich. Im Zentrum einer solidarischen Stadt steht eine Wohnungs- und Mietpolitik, die Schutz vor unkalkulierbaren und ungerechtfertigten Mietsteigerungen bietet und die Menschen nicht aus ihren Lebensräumen verdrängt. Die SPD-Fraktion wird einer sozialen Entmischung in den Wohnquartieren und der Verdrängung unterer und mittlerer Einkommenschichten in die Außenbezirke weiterhin entgegenwirken.

Bezahlbare Mieten sind Eckpfeiler einer nachhaltigen Wohnungs- und Integrationspolitik. Die Sicherung eines bezahlbaren Mietniveaus in der Stadt sichert den Stadtfrieden. Die SPD-Fraktion hat sich in den Jahren 2007 und 2009 mit Erfolg für neue Regelungen im Mietspiegel 2009 eingesetzt. Sie umfassen Aspekte zur Begrenzung eines nicht vertretbaren Mietanstiegs und beinhalten auch neue ökologische Anforderungen bei der Entwicklung der Betriebskosten. Der Mietspiegel 2009, der nach langen Verhandlungen endlich wieder von Vermieter- und Mieterverbänden unterschrieben wurde, war ein wichtiger Schritt zur Sicherung eines sozial verträglichen Mietniveaus.

Darüber hinaus wurden neue Zielvereinbarungen mit der städtischen Wohnungswirtschaft angegangen, um eine sozial verträgliche Mietenentwicklung zu befördern. In der laufenden Legislatur wurde bereits festgelegt, dass sich die landeseigenen Wohnungsunternehmen (auch vor dem Hintergrund ihrer "Vorbildfunktion") bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausschließlich an den Berliner Mietspiegel zu halten haben. Diese Vorgabe sollte auch in den Wohnungsbeständen der privaten Unternehmen stärker Berücksichtigung finden. Damit können Preissprünge im Bestand und weitere negative Rückwirkungen auf den Berliner Wohnungsmarkt vermieden werden. Hierbei sind innovative Konzepte zur Reduzierung der 2. Miete (nutzungsbedingte Betriebskosten) zu verfolgen, insbesondere durch energetische Sanierungen.

Im Jahr 2010 wird die SPD-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus folgende weitere fünf Akzente für eine nachhaltige Mietpolitik und eine solidarische Metropole setzen:

I. Erhaltung der sozialen Mischung in den Wohnquartieren

Das vordringliche Ziel der SPD-Fraktion ist es, den sozialen Wohnungsbau wieder vom Kopf auf die Füße zu stellen. Es ist politisch nicht tragbar, dass die Sozialwohnungen in unserer Stadt mittlerweile in vielen Bereichen teurer sind als der ungeforderte Wohnungsbestand. Ein „Weiter so“ würde eine umfangreiche soziale Entmischung in diesen Wohnquartieren zur Folge haben.

Die SPD-Fraktion setzt sich daher für zügige Verhandlungen des Senats unter Einbeziehung der IBB mit den Eigentümern dieser Wohnungsbestände ein, um die Folgen eines vorzeitigen und zeitnahen Ausstiegs aus der bisherigen Fördersystematik des sozialen Wohnungsbaus bewerten zu können. Verhandlungsgegenstand ist eine vorzeitige und pauschalisierte Rückzahlung der Förderdarlehen. Mietpreis- und Belegungsbindungen sind im Pauschalbetrag genauso

zu berücksichtigen, wie außerplanmäßige energetische Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie eine neue Festsetzung des Mietpreisniveaus unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Vorteile dieser mietenpolitischen Maßnahme könnten eine langfristige Mietersicherheit und ein tragfähiges Mietenniveau für die heutigen Mieterinnen und Mieter, eine Schuldenreduzierung für die Vermieter, vorzeitige Einnahmen für den Berliner Landeshaushalt und eine Stärkung des angestrebten Klimaschutzes sein.

II. Mietrecht transparent und sozial gerecht gestalten

Einseitige Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu Lasten der Mieterinnen und Mieter wird die SPD-Fraktion weiterhin nicht tatenlos zur Kenntnis nehmen. Daher lehnt die SPD-Fraktion die gegenwärtigen Pläne der schwarz-gelben Bundesregierung zur Einschränkung des Mieterschutzes entschieden ab. Die SPD-Fraktion wird prüfen, inwieweit die bundesweit geltenden Regelungen des Mietrechts für den notwendigen Investitionsbedarf noch geeignet sind, die energetischen und nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen sicher zu stellen, ohne dass die Mieterinnen und Mieter überfordert werden. Bei einem negativen Ergebnis sind bis Mitte 2010 Bundesratsinitiativen in Bezug auf die nachfolgenden Zielsetzungen einzuleiten:

III. Bundesratsinitiative: Begrenzung von allgemeinen Mieterhöhungen

Die bislang eingeräumte Mieterhöhungsmöglichkeit übersteigt die allgemeinen Steigerungen der Lebenshaltungskosten bei weitem. Bezüglich der Kappungsgrenzen bei allgemeinen Mieterhöhungen kann eine Miete derzeit innerhalb von drei Jahren um bis zu 20 % erhöht werden, nur begrenzt durch die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Folge ist, dass dann die ortsübliche Miete bei deren Neufeststellung weiter ansteigt. Dieser Effekt wird noch verstärkt, da auch die Neuvermietungen einbezogen werden, welche keine Mietzinsbegrenzung auf die Vergleichsmiete vorsehen müssen und diese in der Praxis häufig massiv überschreiten.

Die Kappungsgrenzen für allgemeine Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 3 BGB sind darum zu ändern. Die Kappungsgrenze für allgemeine Mieterhöhungen soll von derzeit 20 % auf 15 % gesenkt werden, der Zeitraum für Mieterhöhungen ist von derzeit drei auf vier Jahre zu verlängern (Ausnahme: Erhöhungen bei Modernisierungen gemäß §§ 559-560 BGB).

IV. Bundesratsinitiative: Mietrecht an räumlichen Kriterien orientieren

Das gegenwärtige Mietrecht ist auf das Territorialprinzip einer Gebietskörperschaft ausgerichtet. Dies führt in Metropolräumen, insbesondere in den Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen, auf Grund des demografischen Wandels und neuer Wanderungsbewegungen zu nicht mehr nachvollziehbaren, administrativen wohnungs- und mietenpolitischen Verzerrungen.

Ziel sollte sein, das Mietrecht stärker an räumlichen statt an gebietskörperschaftlichen Kriterien zu orientieren. Hierbei ist vor allem zu prüfen, inwieweit der § 5 des Wirtschaftsstrafrechtes, insbesondere in den Metropolräumen, wirksamer und treffsicherer zu gestalten ist. Nach der jetzigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Anwendung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz praktisch unwirksam, weil sie voraussetzt, dass in dem gesamten Gebiet einer Stadt eine angespannte Wohnungsmarktlage bestehen muss.

V. Bundesratsinitiative: Modifizierung der Modernisierungumlage

Auch das System der einseitigen Umlagemöglichkeit von Modernisierungskosten ist systemfremd und widerspricht der Methodik der ortsüblichen Vergleichsmiete. Damit wird die Mietengerechtigkeit verletzt. Deshalb ist zu prüfen, ob auf eine einseitige Umlage gänzlich verzichtet werden kann und die Modernisierungsaktivitäten transparent in das Vergleichsmietensystem eingebunden werden können.

Hierbei ist anzustreben, dass die Modernisierungsumlage von 11% zeitlich begrenzt werden kann und im Falle eines Mieterwechsels dem neuen Mieter ein Auskunftsanspruch hierzu eingeräumt wird. Diese Maßnahmen befördern zugleich den ökologisch nachhaltigen Charakter von Mietspiegeln und führen zu mehr sozialer Gerechtigkeit auf dem Mietemarkt.