

## **Beschluss**

*Klausurtagung der SPD-Fraktion vom 23.-25.01.2009 in Fleesensee*

## **Resolution**

### **Soziale Stadt gestalten – Bezahlbare Mieten sichern**

Stadtpolitik ist Sache der SPD. Sozialdemokratische Politik steht für Weltoffenheit, Liberalität und Zusammenhalt. Die Integration von Menschen unterschiedlicher Herkunft, sozialer Lage und Lebensorientierung ist die soziale Aufgabe von Städten. Es gilt, soziale Entmischung und damit die Entstehung von Armutsinseln zu verhindern: Durch Chancengleichheit in der Bildung und durch soziale Integration in den Stadtteilen! Wir SozialdemokratInnen setzen auf die Eigenkräfte der Quartiere, auf die Kreativität und Fähigkeiten der Menschen.

Mit der Philosophie eines integrierten Planen und Handelns als ressortübergreifende Strategie ist das Land Berlin auf dem richtigen Weg zu einer modernen Stadtentwicklungspolitik. Dazu gehört auch, dass die landeseigenen Unternehmen, insbesondere die städtischen Wohnungsunternehmen, ihre sozial- und gesellschaftspolitische Verantwortung im Sinne einer "Stadtrendite" für Berlin wahrnehmen. Aufbauend auf den positiven Erfahrungen mit dem Quartiersmanagement soll die integrierende Strategie auch außerhalb der QM-Gebiete in der Gesamtstadt angewendet werden. Die Ergebnisse des Monitorings für die soziale Stadtentwicklung zeigen deutlich, dass mit dem Quartiersmanagement sozialräumlich auf den „richtigen Baustellen“ gearbeitet wird. Die Quartiersverfahren werden in den nächsten Jahren fortgesetzt, die Finanzierung wird gesichert.

Dem Faktor Bildung kommt eine Schlüsselfunktion bei der Stabilisierung und Entwicklung von Stadtteilen, insbesondere von benachteiligten Quartieren, zu. Er ist ein wesentlicher Standortfaktor (Qualität und Vielfalt von Bildungsangeboten), der über die Attraktivität eines Gebietes, auch hinsichtlich des Zuzugs oder Wegzugs, entscheidet. Deshalb müssen zusätzlich zu den Impulsen aus dem Programm "Soziale Stadt" Maßnahmen aus den Fachpolitiken, z. B. der Schulpolitik, treten, die als strategische Schritte für die Verbesserung der Bildungssituation in sozialen Brennpunkten zu betrachten sind.

### **Bezahlbare Mieten als Eckpfeiler einer nachhaltigen Wohnungspolitik**

Berlin weist eine stabile wirtschaftliche Entwicklung auf. Die Zahl der EinwohnerInnen und der Haushalte steigt derzeit langsam, wesentliche demografisch bedingte Probleme gibt es auch mittelfristig nicht aufgrund des andauernden Zuzugs insbesondere junger Menschen. Berlin ist Mieterstadt, mehr als 85% der BerlinerInnen leben zur Miete.

Gegenwärtig hat die Stadt immer noch ein insgesamt überdurchschnittliches Wohnungsangebot und bundesweit moderates Mietniveau. Allerdings wird der Wegfall von Wohnraum aus dem Markt durch Neubauten aufgrund des für Investitionen zu moderaten Mietniveaus nicht kompensiert, nur in gehobenen Wohnstandards gibt es Neubauvorhaben. Das Überangebot an Wohnraum und der damit verbundene erhebliche Leerstand nehmen langsam aber stetig ab.

Auf wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten in der Innenstadt werden sogar zunehmend Probleme in der Mietentwicklung sichtbar. Kontinuierlicher Zuzug in die Stadt, eine sanierungsbedingte Verteuerung von Wohnraum sowie eine steigende Zahl von Singlehaushalten führen in innerstädtischen Stadtteilquartieren zu Preissprüngen und zu Verdrängungsprozessen. Gleichzeitig stiegen die Mieten in den ehemals öffentlich geförderten Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus überdurchschnittlich an. Für diese 190.000 Wohnungen liegt die Nettokaltmiete im Durchschnitt bei 5,09 € und damit über dem aller Wohnungen. Preiswerter Wohnraum wird dadurch in manchen Lagen knapp. Die Konsequenz ist, dass immer größere Teile des den Mieterhaushalten zur Verfügung stehenden Einkommens für die Miete aufgewandt werden muss, mit der Folge, dass für die allgemeine Lebensführung ein immer geringer werdender Teil verbleibt. Es ist eine umfängliche soziale Entmischung von Wohnquartieren zu befürchten und in einigen Stadtteilen bereits spürbar.

Darüber hinaus wird sich die Stadt verstärkt den strukturellen Herausforderungen eines Wohnens im Alter, von Familien mit Kindern und dem kontinuierlichen Zuzug von Menschen mit Migrationshintergrund stellen müssen. Die bisherigen Konzepte sind darauf noch stärker als bisher auszurichten.

### **Für einen nachhaltigen Mietspiegel**

In Berlin ist der Anteil einkommensschwacher Haushalte immer noch sehr hoch. Der Vorteil eines moderaten Mietniveaus in der Stadt wird jedoch zunehmend durch die stark angestiegenen Energiekosten kompensiert. Die Orientierung der Wohnungswirtschaft an einer nachhaltigen, klimaschützenden und betriebskostensparenden Investitionspolitik ist auch im Interesse der MieterInnen. Deshalb hat die SPD-geführte Koalition die Erstellung eines nachhaltigen Mietspiegels durchgesetzt, welcher ökologische Belange und somit auch die Betriebskosten stärker berücksichtigt. Der neue Mietspiegel 2009 wird damit ein wichtiger Schritt zur Sicherung von sozialverträglichen Mieten.

### **Bezahlbare Mieten im Sozialen Wohnungsbau und den Großsiedlungen**

Der Soziale Wohnungsbau (1. Förderweg) in Berlin muss weiterhin seiner Funktion gerecht werden, insbesondere einkommensschwache Haushalte mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Mieten im Sozialen Wohnungsbau haben jedoch mittlerweile ein Niveau erreicht, das angesichts der Einkommensschwäche vieler Berliner Haushalte eine undifferenzierte Umlage der planmäßigen Förderkürzungen von 0,13 €/m<sup>2</sup> als nicht mehr sozial vertretbar erscheinen lässt.

Deshalb werden wir zur Begrenzung des Mietanstiegs erneut Kappungsgrenzen im sozialen Wohnungsbau für das Jahr 2009 festlegen. Hierbei werden die Regelungen aus dem Jahr 2008 fortgeschrieben, d.h. Kappungsgrenzen von 5,75 € bzw. 5,35 €/m<sup>2</sup> monatlich.

Ferner wird der Senat aufgefordert, ein mittel- bis langfristiges Konzept über die generelle Mietenentwicklung im Sozialen Wohnungsbau in Berlin vorzulegen sowie die Entwicklung der nutzerbedingten Betriebskosten im Wohnungswesen darzustellen.

Die Großsiedlungen der städtischen wie privaten Wohnungsunternehmen haben in der Geschichte Berlins sowohl im ehemaligen West- als auch im Ostteil einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Wohnbedingungen breiter Bevölkerungsschichten geleistet. Nun ist es an der Zeit, diese nicht nur als Problemgebiete, sondern erneut als wichtigen Baustein mit neuen innovativen Ideen im Wohnangebot der Hauptstadt zu qualifizieren. Die bisherigen Anstrengungen der Wohnungsbaugesellschaften zur Verhinderung der sozialen Entmischung sind richtig. Es müssen weitere energetische Sanierungen in den Großsiedlungen folgen und die dortige hervorragende städtische Infrastruktur wieder zu einem Zugpferd bei der Vermietung qualifiziert werden.

### **Landeseigene Wohnungsunternehmen mit besonderer Verantwortung**

Die städtischen Wohnungsgesellschaften erwirtschaften eine „Stadtrendite“, die nicht nur ökonomische Faktoren berücksichtigt. Sie übernehmen gesellschaftliche Verantwortung für das Wohnumfeld und die Quartiersentwicklung und können die verschiedenen Akteure in einem Kiez konstruktiv einbinden. Wir wollen dieses Engagement und diese Möglichkeiten in städtischer Hand behalten und aktiv fortführen. Wir schließen weitere Privatisierungen von städtischen Gesellschaften aus.

Wir haben 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 gilt bisher nur für bereits vermietete Wohnungen. Die SPD-Fraktion fordert, diese Orientierung am Mietspiegel auf alle Neuvermietungen bei städtischen Wohnungen zu erweitern. Damit können Preissprünge im Bestand und weitere negative Rückwirkungen auf den Berliner Wohnungsmarkt vermieden werden. Das ist ein deutliches

Signal, mit dem wir die „Stadtrendite“ der städtischen Wohnungsunternehmen über deren „Finanzrendite“ stellen.

Über verbindliche Zielvereinbarungen mit den Unternehmensleitungen ist die sozialverträgliche Begrenzung des Mietanstiegs bei öffentlichen Wohnungen weiterhin zu sichern. Außerdem sind innovative Konzepte zur Reduzierung der 2. Miete (nutzungsbedingte Betriebskosten) einzufordern, insbesondere durch energetische Sanierungen.

### **Bezahlbare Mieten im gesamten Bestand sichern**

Von den rund 1,88 Mio. Wohnungen in der Stadt bewirtschaften die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften rund 270.000 Wohnungen. Ihr Wohnungsanteil allein ist nicht mehr geeignet, um weit reichende Mietdämpfungseffekte zu erzielen. Daher ist es wichtig, auch Regelungen für die gesamte Wohnungswirtschaft zu erwirken, damit die Mieten nicht überdurchschnittlich ansteigen.

Vor diesem Hintergrund spricht sich die SPD-Fraktion dafür aus, die bundesweit geltenden Regelungen für Mieterhöhungen mieterfreundlich zu modifizieren. Eine Entlastung von Mieterinnen und Mietern durch die Begrenzung von Mietpreissteigerungen sollte nach Möglichkeit auch mit einer Entlastung der Vermieter korrespondieren.

### **Baugemeinschaften für innovatives städtisches Wohnen**

Berlin schafft Chancen für Bauwillige, auch innovative Wohnkonzepte in Eigenregie zu verwirklichen. Durch den Vorrang von Qualität und spannende Konzepten anstatt der Vergabe von landeseigenen Grundstücken an einen Bauträger mit dem höchsten Kaufpreisgebot haben neue Ideen für das Wohnen im Alter oder für Familien durch private Baugruppen eine Chance.

Das Konzept der Townhouses ist ein Konzept für einkommensstärkere Schichten. Wir wollen, dass auch die mittleren Einkommensschichten, insbesondere die Familien in der Innenstadt eine Chance auf Wohneigentum bekommen und gleichzeitig innovative Wohnformen fördern.

Der Senat ist aufgefordert, auch im innerstädtischen Gebiet seine Grundstückspolitik daran auszurichten und über den Liegenschaftsfonds weiter geeignete Grundstücke für Baugruppen anzubieten. Wir wollen neue effektive Projektentwicklungen initiieren und fördern, die der öffentlichen Hand wenig Kosten und der Stadt volkswirtschaftliche Impulse bringen.

Die bisherige „Testphase“ zur Vergabe landeseigener Grundstücke im Festpreisverfahren zum Verkehrswert ist in eine „Regelphase“ zu überführen. Für die Stadtentwicklungspolitik von besonderer Bedeutung ist dabei der Impuls, der von Baugemeinschaften und Baugruppen ausgeht. Sie zeichnen sich i.d.R. durch ein hohes Engagement für ihr Wohnquartier aus und übernehmen dauerhaft Verantwortung für gute Nachbarschaft. Darum sollen künftig mindestens 20% der für Wohnen geeigneten Grundstücke auch in innerstädtischen Lagen des Treuhandvermögens im Liegenschaftsfonds für Baugruppen reserviert werden. Das in der Testphase praktizierte Festpreisverfahren ist bei den Wertungskriterien um eine Komponente zu erweitern, die den Preis entsprechend des Lagepotenzials berücksichtigt. Bezieher mittlerer Einkommen sind dabei ebenfalls besonders zu berücksichtigen. Dieses Verfahren soll grundsätzlich auch für entsprechende Grundstücke der landeseigenen Gesellschaften angewendet werden.

Fleesensee, 24. Januar 2009