

Antrag 25/II/2023 ASJ Landesvorstand

Bezahlbare Mieten und sozialer Wohnungsbau - Strategien für die landeseigenen Wohnungsunternehmen

Beschluss: Annahme mit Änderungen

Die sozialdemokratischen Mitglieder von Senat und Abgeordnetenhaus werden aufgefordert, bei in Zukunft auszuhandelnden Ergänzungen oder einer Neuverhandlung der Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) die nachfolgenden Punkte umzusetzen. Förderbestimmungen bzw. die entsprechenden Gesetze zur Wohnraumversorgung sind in diesem Fall entsprechend anzupassen:

- Durch Einführung des 3. Fördermodells für mittlere Einkommen findet keine Herabsetzung der Quoten für den 1. Förderweg statt. Damit die Quoten für den 2. Förderweg nicht dauerhaft sinken, setzen wir uns für eine Erhöhung der Quote für belegungs- und preisgebundenen Wohnraum auf insgesamt 60 % ein.
- Zur Umsetzung des im Koalitionsvertrag vereinbarten Ziels einer Förderung der sozialen Mischung durch lokal angepasste Belegungsquoten soll
 - innerhalb des S-Bahnringes neu geschaffener Wohnraum zu mindestens 60 % nach der 1. Förderstufe, der restliche Wohnraum nach 2. Förderweg gefördert werden,
 - für das übrige Stadtgebiet mindestens 50 % des Neubaus im 1. Förderweg, insgesamt 25 % nach 2. und 3. Förderstufe errichtet werden.
- Für die Bewirtschaftung des Bestands wird eine Anhebung der bestehenden Quote von 63 auf 75 Prozent angestrebt. Quoten von über 85 % pro Quartier sind auszuschließen.
- Der Bau von Eigentumswohnungen ist auch weiterhin nicht Aufgabe von LWU.
- Weder findet eine Privatisierung von LWU noch eine Teilprivatisierung ihrer Bestände mit dem Ziel eines späteren Abverkaufs statt.
- Die nach Wegfall des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (sogenannter Mietendeckel) zum Mieter*innenschutz ergriffenen Maßnahmen (Regelungen zum Umgang mit abgesenkten Mieten, Begrenzung von Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen, Beschränkungen bei der Wiedervermietungsmiete) werden auch über 2025 hinaus weitergeführt.
- Maßnahmen zur Begegnung gestiegener Energiepreise und Lebenshaltungskosten (Kündigungsmoratorium sowie ein ggf. bedarfsgerechter Mietenstopp) wollen wir wegen der weiterhin hohen Inflation über 2023 hinaus vorerst bis Ende 2024 fortführen.
- Der gestiegene Bedarf an Eigenkapital für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums soll vorrangig durch direkte Zuführungen über den Haushalt gedeckt werden; notwendige Mittel für eine sozialverträgliche energetische Sanierung sollen aus dem Sondervermögen Klima fließen. Eine Querfinanzierung beider Aufgaben über Mieterhöhungen lehnen wir ab.

Überweisen an

AH Fraktion, Senat

Stellungnahme(n)

Stellungnahme Senat 2024:

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen nehmen weiterhin ihre Verantwortung zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung und von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, wahr. Gleichzeitig stehen sie aufgrund zunehmend schwierigerer Rahmenbedingungen, wie stark gestiegene Bau- und Personalkosten vor großen Herausforderungen. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen ist Voraussetzung für eine soziale und nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes, die Umsetzung der gesetzlichen Klimaschutzziele sowie die Weiterführung

des dringend benötigten Wohnungsneubaus. Die nominale Erhöhung der Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein hat die Einkommensentwicklung der vergangenen Jahre nachvollzogen und damit einer faktischen Verkleinerung des berechtigten Anteils von Haushalten in Berlin entgegengewirkt. Die Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen hat diese Anpassung aufgenommen. Somit steht weiterhin der Anteil, welcher bei Wiedervermietung WBS-berechtigten Haushalten vorbehalten ist, für rund der Hälfte der Berliner Haushalte zur Verfügung.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben durch ihr Leistbarkeitsversprechen die bisherige Praxis hinsichtlich der Mietbelastung zugunsten der Mieterinnen und Mieter verbessert und stellen sicher, dass WBS-berechtigte Haushalte nicht mehr als 27 % ihres Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete aufwenden müssen. Durch die Anpassung der WBS-Einkommensgrenzen vergrößert sich auch analog der Kreis der hierfür berechtigten Haushalte.

Zudem sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten anbieten, einschließlich Menschen mit minimal höheren Einkommen als die WBS-Grenzen. Dies ist nicht nur wichtig für die soziale Vielfalt in den Quartieren, sondern auch für die langfristige Finanzierung der Wohnungsunternehmen. Eine weitere Erhöhung der Vermietungsquoten im Sinne der Forderung birgt zudem mittelfristig die Gefahr, dass ähnliche soziale Probleme entstehen wie in einigen Sozialwohnungsquartieren der 70er bis 90er Jahre, als ganze Stadtteile ausschließlich mit Sozialwohnungen bebaut wurden.

Stellungnahme AH-Fraktion 2024:

Die SPD-Fraktion begleitet das exekutive Handeln der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen kritisch-konstruktiv. Die im Antrag geforderten Maßnahmen in der Bestandspolitik der Wohnungsbestände der landeseigenen Wohnungsunternehmen sind zur Wahrung der wirtschaftlichen Stabilität, dem Neubaufauftrag, dem Sanierungsauftrag sowie dem Ziel der Bestandserweiterung durch Ankäufe seitens der Senatsverwaltung bisher nicht vollständig erfüllbar gewesen. Zur Frage der gestiegenen Energiepreise hat die SPD-Fraktion im März 2024 eine Besprechung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen durchgeführt, bei der der Senat die getroffenen Vereinbarungen mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen zum Umgang mit hohen Nebkostennachzahlungen und den dazu getroffenen mieterfreundlichen Regelungen vorgestellt hat.