Dokumentation

MIETENSTOPP IN MOABIT!

Strategien gegen Verdrängung

Bezirkskonferenz am 4. Juni 2013

Veranstalter: Runder Tisch Gentrifizierung Moabit

Kontakt: c/o Initiative »Wem gehört Moabit?«, c/o B-Laden, Lehrter Str. 27-30, 10557 Berlin
Tel: (030) 3975238, Öffnungszeiten mo+do, 15-19 Uhr, Email: kontakt@wem-gehoert-moabit.de

Dokumentation

1. Einführung

Aufschlag für den Veranstalter: Andrej Holm

bad practice: Betroffene Schildern ihre Erfahrungen mit Verdrängung in Moabit

Calvin-/Melanchtonstraße: Nachverdichtung im Bestand als Ursache für Mieterverdrängung, Modernisierung und Umwandlung, Kostenmiete und Wegfall von Anschlussbindungen, Verdrängung von Geringverdienern, Überbelegung, (K)ein Wohnraum für betreutes Wohnen? Umgang mit der Belegungsbindung

Aussprache

Zusammenfassung: Situation der Mieter in der Innenstadt, Reiner Wild; Geschäftsführer BMV

2. Workshops Strategien gegen Verdrängung

Workshop 1:
Milieuschutz / Umwandlung, Neubau Bauleitplanung / Städtebauliche Verträge / Abwendungsvereinbarungen / Vorkaufsrecht /Treuhändermodelle

Milieuschutz und seine Wirkung - Beispiel Friedrichshain-Kreuzberg (ASUM, W. Oehlert),

Beispiel Tempelhof-Schöneberg: Überlegungen für neue Milieuschutzgebiete (Andreas Baldow, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung, in Vertretung für Frau Bezirksstadträtin Klotz)

Vorkaufsrecht und Umwandlungsschutz in sozialen Erhaltungsgebieten (Mathias Schmitt-Gallasch, STERN),

Umsetzung in Mitte/Moabit, Unterstützung des Bezirks durch den Senat (Bezirk Mitte N.N./ Bezirksstadtrat Spallek (angefragt),Staatssekretär

Workshop 2:
Haushalte in prekären Einkommenslagen vor Verdrängung schützen
Obdachlosigkeit abwenden, Tendenz zur Überbelegung, Situation freier Träger (keine Wohnungen), Umgang mit Belegungsbindungen im Bezirk

Sigmar Gude, Topos, die Situation von Haushalten in prekären Einkommenslagen in Mitte/Moabit, Situation Obdachlosenarbeit / Betreutes Wohnen (N.N. Träger, Verbände …)

Blick der freien Träger auf die Situation im Bezirk

Präventions- und Interventionsmöglichkeiten des Bezirksamts/Jobcenters, Belegungsrechte, Geschütztes Marktsegment (Stadtrat v. Dassel, Jobcenter)

1. Bad practice:
Betroffene Mieter schildern ihre Erfahrung mit Verdrängung in Moabit

(Protokoll: Susanne Torka)

1.2.1. Calvin-/Melanchtonstraße: Nachverdichtung im Bestand und Luxusmodernisierung als Ursache für Mieterverdrängung **(Bericht Roman Czapara)**

Das wohl mittlerweile bundesweit bekannte Beispiel eines „Terrorvermieters“, wie er selbst von Vertretern der Immoblienwirtschaft im Fernsehen genannt wurde.

Sozialbauwohnungen aus den 1960er Jahren, Aufstockung um 2 Stockwerke in der Melanchthonstr., Mieterhöhungen, nicht akzeptierte Mietminderungen, einige langjährige Mieter_innen verlieren ihre Prozesse, auch hier zugemauerte Fenster, freie Ecke wird mit Luxuseigentumswohnungen bebaut, der selbst gestaltete grüne Hof wird gerodet und zur Baustelleneinrichtung. Mieter_innen der Calvinstr. 20/20a verlassen nach Modernisierungsankündigung fluchtartig ihr Haus, sie hatten die Auseinandersetzungen mitbekommen, auch hier Aufstockung. Das Haus ist kaum noch von einem Neubau zu unterscheiden. In der Calvinstraße 21 wehren sich sechs von ursprünglich 15 Mietparteien standhaft gegen die Luxusmodernisierung. Ein jahrelanger Stress mit einstweiligen Verfügungen und Gerichtsterminen. Über die Duldung der Modernisierung ist noch nicht entschieden, da der Vermieter die Anträge vor dem Landgericht zurückgezogen hat. Aber die Prozesse um die Mietminderung wegen Baulärm sind verloren, nur 3% Minderung stehen den Mietern wegen der Mängel innerhalb des Hauses zu. Einzige Ausnahme, Frau Brandenburger, der Küchen- und Badfenster zugemauert, bzw. der Neubau davor gebaut wurde, darf 10% mindern.

Das schlimmste hier ist der permanente Stress, nicht nur durch den Baulärm, sondern immer wieder – gerne vor Feiertagen. Z.B. ist die Treppe mit brennbaren Platten, die zudem nicht gut befestigt sind, belegt, Kellerzugänge werden gesperrt, an der Wohnungstür hängt ein großer roter Aufkleber „verkauft“, Baugerüste vor dem Eingang, der Aufzug wurde ausgebaut, obwohl im Haus Schwerbehinderte und eine 86jährige Seniorin leben. Es dauert mehr als ein Jahr, bis nach Gerichtsbeschluss wieder ein Aufzug eingebaut wird.

1.2.2. Modernisierung und Umwandlung: Oldenburger Straße, Mod. Krefelder, Stephanstraße

a) Verdrängung durch angekündigte umfassende Modernisierung (nicht durchgeführt) – Krefelder Straße 22 **(Bericht Susanne Torka in Vertretung von Mieterinnen)**

Hier die Geschichte in Kürze: Bald nachdem das Haus vor etwa 2 Jahren verkauft wurde, führen Erhöhungen der Gewerbemieten zum Auszug: Die Ärztin gibt ihre Praxis auf und zieht um ins Hansaviertel, der Optiker (früher im Eck-Laden) zieht ein paar Häuser weiter. (Nachtrag: Jetzt ist dort der “Jobpoint” eingezogen, ein gefördertes Projekt. Die Leiterin bestätigte, dass die Miete relativ hoch ist und alles komplett selbst renoviert werden musste, selbst feuchte Wände.)

Eine langjährige Mieterin mit ihrer Tochter, wir nennen sie Frau S., (4-Zi-Whg. mit 128 q,) bekommt eine umfassende Modernisierungsankündigung zugesandt. Neben dem Einbau einer Gasetagenheizung soll auch das Bad modernisiert werden, sogar eine Grundrissänderung ist vorgesehen, eine Wand soll herausgerissen werden, damit eine Wanne hineinpasst, die Küche soll gefliest werden. Vor der Modernisierung kostete die Wohnung 570 Euro kalt, nach dem Heizungseinbau soll sie 760 Euro kosten, nach der kompletten Modernisierung 1.100 Euro.

Die Mieterinnen stimmen der Modernisierung nicht zu und es kommt zur Klage auf Duldung der Modernisierung. Die Mieterinnen sind Mitglieder im Berliner Mieterverein und werden von RA Müller vertreten. Das Amtsgericht entscheidet, dass nur der Heizungseinbau zu dulden ist, nicht aber die Badmodernisierung mit der Grundrissänderung. Die Heizung wird eingebaut. Doch sind die Bauarbeiten sehr belastend, es gibt immer wieder Ärger und Pfusch am Bau. Eine der Mieterinnen ist schwer krank.

Der Eigentümer geht in die nächste Instanz. Vor dem Landgericht bekommt er Recht. Die Mieterinnen müssen die komplette Modernisierung dulden. Obwohl noch die Revision möglich gewesen wäre, entscheiden sie sich aus gesundheitlichen Gründen den Rechtsweg nicht weiter zu gehen. Sie ziehen aus, weil sie die Miete nach Modernisierung nicht zahlen könnten.

Frau S. hat die Wohnung nach der Modernisierung gesehen. Zu ihrem Erstaunen ist sie aber gar nicht in dem angekündigten Umfang modernisiert worden. Die Küche hat nur einen PVC-Boden, keine Fliesen wie angekündigt. Im Bad wurde auch keine Wanne eingebaut, sondern nur einige neue Strahler angebracht. Der Grundriss wurde nicht verändert. Eine ähnlich große Wohnung im Haus kostet heute 1.220 Euro Kaltmiete mit Staffelmietvertrag, nach 2 Jahren werden es dann schon 1.300 Euro sein, also weit mehr als die Alt-Mieterinnen selbst nach umfassender Modernisierung hätten bezahlen sollen. Im ganzen Haus wohnt nur noch eine Altmieterin, die aber auch in absehbarer Zeit mit „Umzugshilfe“ des Vermieters ausziehen muss.

Offensichtlich ging es bei der Modernisierungsankündigung nur darum, die Mieter mit den alten Mietverträgen loszuwerden, denn auch ohne großartige Modernisierung kann bei Neuvermietung die Miete stark erhöht werden, denn diese waren zum damaligen Zeitpunkt frei verhandelbar (Nachtrag: seit Mai 2013 wurde für ganz Berlin vom Senat ein “angespannter Wohnungsmarkt” festgestellt, so dass § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes angewandt werden kann, wonach die Miete nur noch 20% über dem Mietspiegel liegen darf, IVD protestiert). Diese mittlerweile gängige Praxis bestätigte bei der Mietenstopp-Konferenz Rainer Wild vom Berliner Mieterverein: Modernisierungsankündigungen mit exorbitanten Mietsteigerungen sollen Angst und Schrecken auslösen, damit Mieter “freiwillig” ausziehen.

b) Verdrängung durch Umwandlung mit vorhergehendem (evtl. langjährigem) Leerstand – Bremer Straße 51 / Turmstraße 10 / Oldenburger Straße 42, 42a, 43 **(Bericht Jürgen D.)**

Nach Verkauf des Hauses Bremer Straße 51 im Dezember 2012 wurden Mieter vom neuen Eigentümer Wollenberg /von Maltzahn gefragt, ob sie ihre Wohnung kaufen wollen oder ob sie eine Abfindung akzeptieren und ausziehen. Manche Mieter lassen sich einschüchtern und ziehen aus. Freiwerdende Wohnungen werden nicht mehr vermietet, sondern leer stehen gelassen, wie auch in der Turmstr. 10 (gleicher Vermieter), in der mehrere Wohnungen leer stehen. In den 3 Häusern in der Oldenburger Straße stehen mittlerweile 11 Wohnungen leer, in der Turmstraße 7. Auch im Wedding (Brüsseler Str.) gleiche Strategie. Wenn der Leerstand eine relevante Größe erreit hat, wird das Haus wieder mit Gewinn weiterverkauft an den nächsten Spekulanten, der dann in Eigentumswohnungen aufteilt. Es muss dringend darüber informiert werden, wie man sich dagegen wehrt. Die Kündigungsfrist von 7 Jahren bei Eigenbedarf (soll auf 10 Jahre verlängert werden) ist nur den wenigsten bekannt. Mieter sollen sich zusammentun, zum Grundbuchamt gehen und sich nach dem Eigentümer erkundigen, mit anderen Häusern Kontakt aufnehmen, um herauszufinden, wie der Eigentümer üblicherweise vorgeht. So konnte die oben geschilderte Praxis herausgefunden werden. Leerstand als Prinzip.

c) Verdrängung durch Umwandlung und Ferienwohnungen

(Kurzbericht S. Torka - Mieter wollen keine Öffentlichkeit)

Bremer Straße 70 und Oldenburger Straße (NGS), Angebot an Mieter wegen Vorkaufsrecht, aber schneller Verkauf (innerhalb von 2 Monaten auf dem deutschen und internantionalen Markt – lt. Vermieterwebseite), Neuvermietung zu überhöhten Preisen, Ferienwohnungen.

1.2.3. Verdrängung von Geringverdienern, Überbelegung, (K)ein Wohnraum für betreutes Wohnen? Umgang mit der Belegungsbindung

a) Verdrängung durch Mieterhöhung wegen Kostenmiete – Paulstraße 18

(Bericht Susanne Torka in Vertretung von Mietern, Ergänzung aus der Diskussion Michael Rannenberg)

Haus wurde verkauft, jetzt R+W Immobilien. Mieterhöhungen aufgrund der Kostenmiete werden verschickt. 11,95 Euro (netto/kalt) sollen die ehem. Sozialwohnungen jetzt kosten, mind. 5 Mietparteien kündigen. Ein paar Wochen später wird die Mieterhöhung wieder zurückgenommen, jetzt soll die Netto-Kalt-Miete 8,65 Euro betragen. Es gibt mindestens eine Mietpartei, die unter diesen Bedingungen bleiben möchte, aber eine Rücknahme der Kündigung wird nicht akzeptiert, ein neuer Mietvertrag wird der Mieterin verweigert. (Nachtrag Ende August 2013: Hälfte des Hauses ist leer, die 4-Zimmer-Whg. werden für über 200.000 Euro bei Immo-Scout angeboten)

Eine Behindertenwohngemeinschaft existiert seit 20 Jahren (seit dem Bau) in diesem Haus, auch diese bekommt Probleme und muss evtl. ausziehen.

Ein anderes Beispiel für Kostenmiete ist die **Birkenstraße 15 / Perleberger Straße 47,48,49**, die durch Zwangsversteigerung zu Eichmann Immobilien kam. Auch dort ist die Tendenz die Zusammensetzung der Mieter zu verändern zu beobachten, allerdings sind keine horrenden Mietsteigerungen vorgenommen worden, sondern nur relativ moderat 50 – 90 Cent (je nach Lage der Wohnung). Dennoch verunsichert die mögliche Erhöhung auf die Kostenmiete die Mieter_innen, da das einer tickenden Zeitbombe gleichkommt, wenn der Vermieter die Miete eigentlich verdoppeln könnte. Auf diese Art und Weise wird auch die Auseinandersetzungebereitschaft bei Mietmängeln in der Wohnung, z.B. Schimmel, schlecht gedämmte Leitungen, Balkonmängel, herabgesetzt. Und für einzelne bedeutet selbst diese moderate Mietsteigerung, dass sie über die Werte der WAV kommen, also eine Aufforderung zur Senkung der Mietkosten vom JobCenter zu erwarten haben.

1.2.4 Fälle aus der Diskussion

Stephanstraße 61, 19 und 5 (?) - Ziegert-Immobilien, teilweise schon länger Leerstand (61), Kernsanierung (61), sonst nur teilweise Sanierung und die Wohnungen werden unsaniert als Eigentumswohnungen angeboten.

Birkenstraße 12/13 – Umwandlung in Eigentumswohnungen (bei 12 schon länger her)

Thomasiusstraße – Haus 2008 zum 1. Mal verkauft, erfolgreich mit Hilfe des Mietervereins gegen Mieterhöhung gewehrt. 2. Verkauf 2010, Fereienwohnung im Hinterhaus (jedenfalls zeitweise), ebenfalls Modernisierungsankündigungen und teilweise Bau, Baulärm, Steigeleitung für das Dach geht durch die Wohnung, soll von Mieter, der nichts davon hat, mitbezahlt werden, falsche Betriebskostenabrechnungen. Aktuell soll das Bad modernisiert werden, obwohl bereits alles vorhanden ist (dafür werden 100 Euro monatlich als Mieterhöhung verlangt), Zermürbungstaktik, sehr hohe Neuvermietung spreise(z.B. EG 50 qm, 610 Euro netto/kalt, 800 Euro – nicht realisiert, aber wieder angeboten für knapp 700 Euro brutto)

Alt-Moabit – Auseinandersetzung um Instandhaltung und Modernisierung, nasser Keller, niedriger HH-Eingang, Baumaßnahmen, die vor 2 Jahren begonnen wurden, sind noch nicht beendet. Mieterhöhung (konnte verhandelt werden). Ständige Fluktuation, bei jeder Neuvermietung steigen die Preise.

Mieterhöhung nach Mietspiegel – Änderung der Wohnlage im südl. Moabit - Wohngeld reicht nicht

Die regelmäßigen Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel steigern die Miete gerade für Bezieher/ innen kleiner Renten über die Jahre stark. Wenn dann auch noch die Einordnung des Wohngebietes sich ändert und südlich Alt-Moabit jetzt gute Wohnlage gilt, ist das noch schlimmer. Die Unterstützung durch das Wohngeld reicht nicht aus, zumal der Heizkostezuschuss gestrichen wurde. Der Höchstbetrag von Wohngeld für einen Einpersonenhaushalt ist 358 Euro, das ist weniger als die Wohnkosten, die vom JobCenter oder der Grundsicherung übernommen werden. Die Mieterin zahlt 60% der Rente für die Miete. Freiwerdende Wohnungen werden aufwändig saniert und zu horrenden Mieten vermietet. Ansonsten wird die Instandhaltung vernachlässigt (Heizungs- und Warmwasserausfall, Fenster). Über den Fall wurde berichtet: http://wem-gehoert-moabit.de/2012/05-mieterhohung-und-entspannter-wohnungsmarkt-ein-beispiel/

JobCenter nimmt Wohnungslosigkeit in Kauf – Alleinerziehende gefährdet

Streit über die Anerkennung zusätzlicher Mietanteile für den zeitweilig dort wohnenden Sohn wurden vom JobCenter nicht anerkannt und über Jahre verschleppt, was zu auflaufenden Mietschulden führte. Die alte Eigentümerin wartete geduldig auf die Entscheidung des JobCenters, nach dem Verkauf des Hauses folgte eine Räumungsklage, die zu einer Teilanerkennung führte und zunächst abgewendet werden konnte. Doch machte der Vermieter Kosten für die Räumungsklage geltend. Letztlich führte die schleppende Bearbeitung zum Wohnungsverlust. Über den Fall wurde berichtet: http://wem-gehoert-moabit.de/2012/04-jobcenter-nimmt-wohnungslosigkeit-in-kauf-und-der-bezirk-schaut-zu/

Dokumentation der Referate und der Diskussion in den Workshops

Workshop 1: Milieuschutz / Umwandlung, Neubau Bauleitplanung / Städtebauliche Verträge / Abwendungsvereinbarungen / Vorkaufsrecht /Treuhändermodelle

(Protokoll Thomas Koch)

Milieuschutz und seine Wirkung - Beispiel Friedrichshain-Kreuzberg

Werner Oehlert ist Geschäftsführer der Mieterberatungsgesellschaft ASUM, seit 30 Jahren mit der behutsamen Stadtentwicklung in Berlin verbunden.

Stationen: Ab 1981 Mieterberatung/Sozialplanverfahren in Sanierungsgebieten (Tiergarten), seit 1992 Steuerung von sozialen Prozessen in der städtebaulichen Erneuerung in Friedrichshain-Kreuzberg, seit 2004 soziale Managementaufgaben der Stadterneuerung im Bezirk Mitte.
Quartiersentwicklung, gutachterliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit städtebaulichen Erhaltungssatzungen, so z.B. aktuell in Tempelhof-Schöneberg.

Wie wirkt Milieuschutz?
Ziel ist ein städtebaulicher Strukturschutz der Bewohner, der Kiez ist ein „Maßanzug für seine Bewohner", die Zusammensetzung soll erhalten werden. Der Verdrängungsschutz für einzelne MieterInnen ist als mittelbarer Schutz von Gerichten anerkannt.

Genehmigungspflichtig sind

- der Rückbau (Hinweis: mögliche Relevanz für 50er-Jahrebauten!!!)
- Nutzungsänderungen (auch Ferienwohnungen, aber hierzu noch keine Urteile)
- die Änderung baulicher Anlagen: Zusammenlegung, Modernisierung, Grundrissänderungen

Es können keine Mieten bei Neuvermietung gedeckelt werden, bei Modernisierungen kann der zeitgemäße Standard nicht abgewehrt werden, die städtebauliche Erhaltungssatzung ist ebenfalls kein Mittel gegen die allgemeine Mietentwicklung.

Wirkungsanalyse Boxhagener Platz
Im Gebiet typische Innenstadtentwicklung: Austausch, Wegzug von Familien. Hoher Beschäftigungsgrad, 50% Hochschulabschluss, Haushaltseinkommen stark gestiegen.

13 % der Häuser waren von baulichen Veränderungen betroffen, so dass dem Bezirksamt/ASUM eine Begleitung im Rahmen der Erhaltungssatzung möglich war.
Ergebnisse: Diese betreuten Häuser haben trotz der erfolgten baulichen Maßnahmen und der möglichen Modernisierungsumlage eine geringere Durchschnittsmiete, als Häuser, in denen keine baulichen Veränderungen erfolgt sind (5,01 EUR zu 5,98 EUR), die Wohndauer ist ebenfalls erheblich länger (18,9 Jahre zu 7,8 Jahren). Das Haushaltseinkommen liegt 400,-- Euro unter dem Durchschnitt. Die Zahl der Kinder ist leicht überdurchschnittlich.

Ausblick
Auf Nachfrage erörtert Werner Oehlert den Aufwertungsdruck in ehemaligen Sanierungsgebieten Moabits. Dort wurden vor ca. 25 Jahren Objekte mit öffentlichen Mitteln gefördert saniert. In diesen Häusern besteht gleichermaßen ein Erneuerungsbedarf, wie auch Verwertungsdruck. Dies lässt weitere Modernisierungen im Luxussegment aus Sicht der Eigentümer interessant erscheinen. Erfahrungsgemäß werden derartige Modernisierungsvorhaben auch zum Anlass für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genommen.

Werner Oehlert regt an, das Mittel der Umwandlungsverordnung auch in Berlin zu nutzen.

Milieuschutz für Tempelhof-Schöneberg

Andreas Baldow vom Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg berichtet über aktuelle Überlegungen zur Nutzung des Instruments der städtebaulichen Erhaltungssatzung gegen Verdrängung.

Untersucht wurden die Bereiche Schöneberg, nördlich der S-Bahn, Bayerischer Platz und Dennewitzkiez, nahe Kreuzberg und Mitte.

Gebietscharakterisierungen
Dennewitzkiez
QM, Bevölkerungsaustausch, Druck durch bauliche Veränderungen in Kreuzberg und Tiergarten-Süd.

Bayerischer Platz
Hoher Anteil 50er/60er-Jahre Bebauung, neue Kostenmiete, Aufwertungsdruck, Vernichtung von Wohnraum/Rückbau soll verhindert werden, das Bezirksamt möchte aus dem Gebiet „Druck rausnehmen“, man habe gemerkt, „dort kippt etwas“. Die BVV unterstützt das Anliegen, SenStadt hat Mittel zur Verfügung gestellt. Umwandlungsdruck ist derzeit nicht das größte Problem, eher Abriss und Neubau.

Der Erlass der Satzung/Aufstellungsbeschluss im Sommer, Rückstellungen von Bauanträgen sind dann schon möglich.

Erfahrungen aus Pankow

Mathias Schmitt-Gallasch ist bei der S.T.E.R.N. GmbH für die rechtliche Betreuung der Stadterneuerung zuständig. Tätigkeitsschwerpunkte: besonderes Städtebaurecht, Beratung von Prozessbeteiligten der Stadterneuerung.

Herr Schmitt-Gallasch berichtet von der Tätigkeit der Gesellschaft im Auftrag des Bezirksamts **Pankow**:
Nach Aufhebung der Sanierungssatzungen wurden die Erhaltungssatzungen auf alle ehem. Gebiete ausdehnen. Das Bezirksamt untersagt Ferienwohnungsnutzungen, und die Zusammenlegungen kleiner Wohnungen.

Verfahren: Sekundäranalysen von vorhandenen Daten, danach evtl. Teilerhebungen.
Ansatzpunkt: Energetische Sanierung, Vorkaufsrecht im Satzungsgebiet als Druckmittel, so lange keine Umwandlungssatzung. Das Vorkaufsrecht soll verbunden werden, mit der Vergabe an städtische Gesellschaften, Genossenschaften etc.

Ebenfalls untersucht wurde die Möglichkeit, mit einer **Umwandlungsverordnung** gegen Verdrängung vorzugehen. In diesem Rahmen kann die Einschränkung des Wohnungsverkaufs für 7 Jahre nur an Mieter festgeschrieben werden. Dadurch werden spekulative Investoren rausgehalten, bestandsorientierte Investoren hingegen begünstigt.

Mittels **städtebaulicher Verträge** werden **Abwendungsvereinbarungen** geschlossen. Für den Neubau werden damit Angebote in einem „günstigen“ Marktsegment und die Vergabe an bedürftige Haushalte festgeschrieben.

Diskussion zu Workshop 1

(Die Beiträge aus der Diskussion in der AG und der Abschlussrunde wurden zusammengefasst)

Staatssekretär Ephraim Gothe

Der Senat stellt mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnen einen gesamtstädtischen Rahmenplan für den Wohnungsneubau und die Entwicklung des Bestands auf. Das soziale Milieu der typischen Berliner Kieze soll erhalten bleiben. Der Senat stellt den Bezirken in diesem Zusammenhang Mittel zur Verfügung. Das Instrument der städtebaulichen Erhaltungssatzung ist ein sinnvolles Instrument, die Anwendung grundsätzlich auch für Moabit vorstellbar, allerdings hatte es in 2011 eine Voruntersuchung zur Lehrter Straße gegeben, mit dem Ergebnis, Milieuschutz lasse sich dort derzeit nicht begründen. TOPOS hatte in seiner Studie auf andere Gebiete hingewiesen, insbesondere in Moabit-Süd. Untersuchungen sind nicht ganz preiswert. Der Senat stelle hierfür Mittel zur Verfügung, wie dies bereits für die Neubauplanung geschieht. Herr Gothe empfiehlt ein Expertengespräch als ersten Schritt. Lösungen für Bestand würden gefunden. Die Senatsverwaltung verfolgt grundsätzlich auch weiter die Umsetzung einer Umwandlungsverordnung, diese ist jedoch in der Koalition politisch umstritten.

Andrej Holm und **Thomas Koch** weisen auf Synergieeffekte hin, die aus zivilgesellschaftlichem Engagement und einem aktiv gestaltenden Handeln der öffentlichen Hand entstehen können und fordern das Bezirksamt und die BVV zu einem transparenten Verfahren unter Bürgerbeteiligung und Kooperation auf.

Frank Bertermann (GRÜNE, Ausschussvorsitzender) **Sascha Schug** (SPD) und **Petra Schrader** (LINKE) setzen sich für eine Sondersitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung zum Thema ein.

Das **Bezirksamt, Abt. III Stadtentwicklung und Ordnung**, ist nicht vertreten.

Weitere Stimmen aus dem Auditorium:

- **Taylan Kurt:** Stadtrat blockiert
- **Rainer Balcerowiak:** Es ist wichtig auf eigene Aktivitäten zu setzen, Druck zu machen
- **Rudi Blais:** Bürgerbegehren Milieuschutz, wenn der Bezirk nicht mitspielt.

Workshop 2: Situation von „Menschen in prekären Lebenslagen“

(Protokoll: Susanne Torka)

2.2.1. Berichte, Fakten, Beispiele

Sigmar Gude stellte als Einstieg relevante Daten aus den TOPOS-Erhebungen „Sozialstudie Moabit West“ (2009) und Auswirkungen der WAV = Wohnungsaufwendungsverordnung (im Auftrag des BMV, 2012) vor. Die Präsentation hat er zur Verfügung gestellt. Hier zunächst einige Daten zur sozialen Lage in Moabit (mit Qellenangaben). M. Varenkamp hat die wichtigsten Daten zur sozialen Lage der Moabiter Bevölkerung aus verschiedenen Studien zusammengestellt (s. Forderungen und Grundlagen). Definition prekäres Einkommen: weniger als 75 % des Durchschnittseinkommens.

Es sind auch außerhalb des S-Bahn-Rings, selbst in Marzahn und Spandau, kaum noch Wohnungen zu günstigen Mieten vorhanden, die Verdrängung erfolgt daher in Überbelegung oder sehr schlechte Wohnverhältnisse (z.B. EG, HH ohne Licht).

Überbelegung: in Berlin leben 30.000 Kinder in gravierend überbelegten Wohnungen.

Je nach Miethöhe steigt die Überbelegung an, bei 7 Euro beträgt sie bereits 40%.

Elfriede Brüning (Zentrale Beratungsstelle für Menschen in Wohnungsnot, Levetzowstraße, www.wohnungslos-berlin.de)
Sie kann eine Verdoppelung der Wohnungslosigkeit in den letzten 10 Jahren feststellen. In 2012 wurden annähernd 3.000 Menschen betreut. Immer mehr einkommensarme Menschen und Familien kommen zur Beratung, die keine weiteren Probleme haben außer, dass sie verzweifelt eine Wohnung suchen. Die Verdrängung erfolgt auf die Straße oder in Obdachlosenunterkünfte. Diese Einrichtungen sind überbelegt, im geschützten Marktsegment gibt es viel zu wenige Wohnungen.
Forderungen: Mehr Wohnungen bereitstellen, Zugang zum geschützten Marktsegment verbessern, Ermessensspielräume im JobCenter ausnutzen.

Karsten Krull (Warmer Otto, Rostocker Straße)
Es kommen immer mehr Menschen, die noch nicht wohnungslos sind. Die Angst vor Wohnungsverlust und Zwangsumzügen ist groß. Wohnungen kann der Warme Otto nicht suchen. In den Außenbezirken gibt es auch keine billigen Wohnungen mehr, viel Überbelegung. Zum geschützten Marktsegment: die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen 1.400 Wohnungen zur Verfügung stellen. Alle Bezirke haben unterschiedliche Regelungen. Für Menschen mit Schulden greift das nur sehr bedingt. Es werden für jede Wohnung zwei Bewerber vorgeschlagen, das bedeutet, dass die Schwächeren immer das Nachsehen haben. Außerdem schicken die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihre eigenen Problemmieter ins geschützte Marktsegment (Vorteil ist, dass für diese Mieter, wenn sie eine Wohnung unrenoviert verlassen, diese Kosten von der Kommune getragen werden). Die Erfahrung zeigt, dass auch städtische Wohnungsbaugesellschaften keine anderen Kriterien als die privaten zur Wahl ihrer Mieter heranziehen (das ist die Praxis, wird aber nicht zugegeben) und sie damit ihrem sozialen Auftrag nicht gerecht werden.
Sehr verschärft hat sich die Lage der EU-Bürger aus Osteuropa, die früher hier noch Wohnraum gefunden haben, aber jetzt keine Chance mehr haben. Sie bekommen auch keine Transferleistungen. Im Winter kommen viele bei der Kältehilfe unter. Menschen mit Mietschulden haben fast gar keine Chance auf eine neue Wohnung. Auch die Projekte finden keine Wohnungen mehr und müssen die Leute auf die Straße entlassen.

Carsten Jung (Casa Nostra, Siemensstraße)
Casa Nostra bietet seit 20 Jahren Betreuung von Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten, z. B. durch Mietschuldenberatung und betreutes Einzel- und Gruppenwohnen. Seit neuerem kommen oft Menschen, die nur eine Wohnung suchen in die Beratung, worauf sie gar nicht ausgerichtet sind. Die Helfer müssen feststellen, dass sie nicht helfen können. Bereits seit 14 Jahren beobachten sie die Zuspitzung der Wohnsituation in Moabit, es gibt viele Touristen, z.B. in der Waldstraße ein Vermietungsbüro für Ferienwohnungen.
Forderungen: Wenn wir betreuen, dauert die Entscheidung, dass die Wohnkosten übernommen werden, im JobCenter häufig zu lange, bis zu zwei Wochen, dann ist die Wohnung weg. Außerdem muss die Anpassung der Werte in der WAV

an den neuen Mietspiegel schnell erfolgen. Bei Neubau sollte wie in anderen Städten die soziale Verpflichtung zur Errichtung eines Teils bezahlbarer Wohnungen festgeschrieben werden. Dafür gäbe es verschiedene Möglichkeiten, z.B. geminderte Preise im EG oder Förderungen für soziale Preise. (Als Beispiel führt er den Bau der Mietshäuser an mit der Belle Etage im Vorderhaus und vielen Hinterhauswohnungen.)

Bernd Staschel (allgemeine Sozialberatung des Verbunds für Nachbarschaft und Selbsthilfe Moabit und Beratung und Leben)
arbeitet mit dem Forderungsmanagement einer Wohnungsbaugesellschaft in Lichtenberg zusammen. Geht davon aus, dass Wohnen (Mieten) ein Menschenrecht ist.
Forderungen an die Politik: mehr bezahlbarer Wohnraum, mehr Prävention. Das ist auch eine Aufgabe für die Wohnungsunternehmen. Bessere Unterstützung für Mieter, denen der Verlust der Wohnung droht. Es kann nicht angehen, dass das JobCenter 3, 4 oder sogar 7 Monate braucht, um eine Mietschuldenübernahme zu entscheiden.

Michael Rannenberg (Spätcafe der Heilandsgemeinde)
Die Zahl der Nutzer des Spätcafes, das im Winter eine zeitliche Überbrückung zwischen den Öffnungszeiten des Warmen Otto und der Kältehilfe bietet, hat sich verdoppelt. Er hat persönlich auch Menschen in ihren Wohnungen besucht und stellt eine Verelendung fest. Eigentum verpflichtet, sein Vorschlag: je 100 Wohnungen eine Sozialwohnung. (Anm. M. Varenkamp: 1 % Sozialwohnungen reicht nicht, das muss dem Anteil an der Bevölkerung entsprechen).

Stephan von Dassel (Bezirksstadtrat für Soziales und Bürgerdienste)
Die Thematik ist ihm durch zahlreiche Bürgeranfragen und Gespräche sehr präsent. 2009 machte das Thema Wohnen etwa 10% der Anfragen aus, mittlerweile sind es 2/3. Er muss aber in der Regel die Leute in der Hoffnung auf das Bezirksamt enttäuschen, das Bezirksamt verfügt über keinen eigenen Zugang zu Wohnungen, in der Regel hilft inzwischen auch in begründeten Einzelfällen nicht einmal mehr das direkte Gespräch von ihm mit dem Vermieter.
Der Ermessenspielraum beim JobCenter ist kleiner als beim Sozialamt.
Die WAV ist bindend, aus seiner Sicht müssten die Richtwerte regionalisiert werden. Diese Diskussion wird geführt, die Forderung geht an den Senat. Bei der Aufforderung des JobCenters „die Mietkosten zur senken“, gibt es ausreichend Zeit und das JobCenter prüft die Wirtschaftlichkeit eines Umzuges sowie, ob es überhaupt Wohnungen zu dem geforderten Preis gibt.
Das JobCenter muss innerhalb von 3 Tagen entscheiden, ob ein Umzug genehmigt wird. Diese kurze Frist wird eingehalten. Das Bezirksamt ist auch bei der Frage der Übernahme von Mietschulden in enger Abstimmung mit dem JobCenter. So wird in Mitte die Mehrheit der Fälle von Mietschulden durch das JobCenter übernommen.
In Mitte gibt es noch 30.000 Wohnungen mit Belegungsbindung, d.h. man braucht einen WBS (dessen Einkommensgrenzen in Berlin 40% höher als im Bundesgebiet sind). Problematisch ist, dass oft auch die Mieten in belegungsgebundenen Wohnungen höhersind, als mit geringem Einkommen zu finanzieren. Die Vermieter finden keinen Mieter und verlangen dann vom Bezirk eine Freistellung bzw. klagen gegen den Bezirk, wenn diese nicht erteilt wird.
Zudem gab es in Mitte 5.000 Wohnungen der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, deren Bindung einen besonderen Wohnbedarf für eine Vermietung voraussetzt (z.B. Alleinerziehende, Haftentlassene, mit Wohnraum unterversorgte Familien). Diese sind pauschal vom Senat freigestellt worden, dagegen haben verschiedene Bezirksstadträte protestiert. Diese pauschale Freistellung könnte vom Senat zurückgenommen werden. Außerdem soll das Zweckentfremdungsverbot für Teile von Berlin kommen. Es ist allerdings fraglich, wie die Bezirke personalmäßig in die Lage versetzt werden, das auch zu kontrollieren, da im Gegenteil Personal abgebaut werden soll.
Ein weiteres Problem sind die älteren Menschen, die oft in ihren zu großen Wohnungen geblieben sind. Mit ausreichendem Personal im Sozialamt könnte man hier Umzüge in kleinere Wohnungen initiieren, um so zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

3 verschiedene Teilnehmer:

- Spricht Fehlbelegungsabgabe an.
- Es gibt 7.000 Grundsicherungsempfänger und ca. 5.000 Wohnungen im mit WBS mit Dringlichkeit, das könnte schon helfen.
- Die IBB stellt die Besitzer von Belegungsbindungen auch deshalb frei, damit sie nicht in die Insolvenz gehen.

M. Varenkamp
Träger der Altenpflege berichten häufig, dass ältere Menschen die Aufforderung bekommen aus ihrer Wohnung auszuziehen, sie finden aber auch nichts Billigeres und sind in der gleichen Situation wie die HartzIV-Empfänger.

Petra Schrader (Die Linke, BVV)
bedankt sich für die Konfrontation der Politik mit der Wirklichkeit. Konkretes Handeln ist notwendig.
z.B. sollte in jedem Fall von Zwangsumzug von Familien mit Kindern, die zuständige Mitarbeiterin im JobCenter das Jugendamt kontaktieren. Hier wäre eine Kooperationsvereinbarung sinnvoll. Der Hebel ist das Kindeswohl. Jede konkrete Hilfsmöglichkeit muss ausgelotet werden, Übernahme des Differenzbetrages durch das Jugendamt.

Teilnehmer
ist erschüttert, dass die Bilanz ist: Wir können nichts tun!

2.2.2. Zusammenfassung der Forderungen

(Adressaten wurden bei späterem Runden Tisch am 25.6. ergänzt)

- Mehr Wohnungen im geschützten Marktsegment bereitstellen (Vorkaufsrecht, der Senat)
- Zugang zum geschützten Marktsegment verbessern- (freiwillige Selbstverpflichtung),
- dafür Ermessensspielräume im JobCenter / Sozialamt großzügig nutzen (JobCenter)
- Unterschiedliche Regelungen der Bezirke vereinheitlichen, denn das bedeutet eine besondere Schwierigkeit im Umgang mit diesem Instrument (Senat)
- Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen stoppen (Senat)
- Kürzere Bearbeitungszeiten im JobCenter bei Wohnkostenübernahme- oder Mietschuldenanträgen (3 Tage laut St. v. Dassel, Träger berichten anderes), Vorschlag neue Regelung durchsetzen: das JobCenter kann die Anmietung nicht ablehnen, wenn sie den Vorgaben für „angemessenen Wohnraum“ entspricht) (JobCenter)
- Bessere Unterstützung für Menschen, denen Wohnungsverlust droht (Ermessenspielräume nutzen) (JobCenter)
- Unterstützung für Familien mit Kindern beim Jugendamt einfordern (Jugendamt)
- Bessere Unterstützung für ältere Menschen (Bund)
- Anpassung der Werte der WAV an den Mietspiegel / an die Neuvermietungsmieten (Senat)
- WAV regionalisieren (Senat)
- Bei Neubau Verpflichtung zur Errichtung bezahlbarer Wohnungen (aber nicht nur 1%, das ist viel zu wenig, dabei Bevölkerungsstruktur beachten) (Bezirk)
- Kreative Ideen beim Neubau einsetzten, zu geringeren Kosten bauen (?)

2.2.3. Weitere Beiträge aus der Abschlussdiskussion:

Es muss realistische Werte in der WAV geben, evtl. regionalisierte WAV.
Wohnungsbaugesellschaften müssen mehr Wohnungen nach sozialen Kriterien vergeben, bspw. auch bei Schufa-Eintrag, Belegungsbindungen im geschützten Marktsegment funktionieren nicht mehr richtig, z.B. kosten. Belegungswohnungen 8-9 Euro, dann bleiben die „Wohnungen leer, statt dass der Mietpreis runter geht.

Stephan von Dassel sichert Entscheidungen des JobCenter in 3 Tagen zu.

Träger: Stadtrat soll mehr tun, als nur sagen, dass man nichts tun kann.

Andrej Holm: Ein Bündnis über die Bezirke hinaus ist notwendig, Ziel: Druck auf Senat machen.