



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – D- 10702 Berlin IV A 36

Bürgerhilfe gGmbH  
Marco Schulze  
Taborstr. 17

10997 Berlin

Bearbeiter Herr Schacher

Zeichen IV A 36

Dienstgebäude:   
Württembergische Str. 6  
10707 Berlin-Wilmersdorf

Zimmer 713

Telefon 030 90139-4775

Fax 030 90139-4732

intern (9139)

Datum 05.07.2011

Sehr geehrter Herr Schulze,

Herr Michael Hoffmann von der Fachgruppe Wohnungslose Menschen der Landesarmutskonferenz Berlin hat sich mit Schreiben vom 9. Juni 2011 an Frau Senatorin Junge-Reyer gewandt. Leider ist dem Schreiben mit dem Positionspapier zur sozialen Wohnraumversorgung in Berlin keine Anschrift zu entnehmen. Ich wäre Ihnen daher dankbar, wenn Sie als Ansprechpartner der Fachgruppe Wohnungslose Menschen diese Antwort Herrn Hoffmann zuleiten könnten.

Die Forderungen der Landesarmutskonferenz Berlin berühren wichtige Themen der Berliner Wohnungs- und Sozialpolitik.

#### Richtwerte für angemessene Wohnkosten SGB II und SGB XII

Aufgrund der Entscheidungen des Bundessozialgerichtes und der im März 2011 verabschiedeten gesetzlichen Änderungen des SGB II und SGB XII ist eine nachvollziehbare Neubestimmung der Richtwerte für angemessene Wohnkosten notwendig.

Die federführende Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales erarbeitet derzeit im Zusammenwirken mit den anderen beteiligten Senatsverwaltungen ein schlüssiges und nachvollziehbares Konzept zur Ermittlung neuer Richtwerte. Die Werte des neuen Berliner Mietspiegels und der Berliner Betriebskostenübersicht sollen entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes die Grundlage zur Neuberechnung der Richtwerte sein. Es ist vorgesehen, die Richtwerte auf der Grundlage einer monatlichen Gesamtmiete (Bruttowarmmiete) zu bestimmen. Eine Pauschalierung der Heizkosten ist, insoweit sie als Teil der monatlichen Gesamtmiete angemessen sind, derzeit nicht vorgesehen. Es ist beabsichtigt, eine Rechtsverordnung mit dem nachvollziehbaren Konzept zur Richtwertbestimmung zu erlassen.

#### Belegungsbindungen flexibel handhaben


Sie fordern weiter eine Neuausrichtung der Belegungsbindungen. Die derzeit geltenden Regelungen über Belegungsbindungen aus dem Wohnungsbindungsgesetz, dem Belegungsbindungsgesetz und auch aus dem Wohnraumförderungsgesetz lassen durchaus eine flexible Handhabung


Sprechzeiten  
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail  
ronald.schacher@senstadt.berlin.de

Internet  
www.stadtentwicklung.berlin.de

Fahrverbindungen:

 3, 7 Fehrbelliner Platz

 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin Kto.Nr. 58-100 BLZ 100 100 10

Berliner Sparkasse Kto.Nr. 0 990 007 600 BLZ 100 500 00

Berliner Bank Kto.Nr. 513480401 BLZ 100 708 48

Bundesbank, Filiale Berlin Kto.Nr. 10 001 520 BLZ 100 000 00

von Belegungsbindungen zu. So können Belegungsbindungen z.B. getauscht und verlagert werden. Rechtlich ist damit die von Ihnen geforderte Neuausrichtung von Belegungsbindungen insbesondere im Hinblick auf die Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten und die Verhinderung sozialräumlicher Polarisierung bereits möglich. Beschränkt wird diese rechtliche Möglichkeit allerdings zum einen durch den Willen der Akteure am Wohnungsmarkt, insbesondere der Vermieterseite, sich derartigen Flexibilisierungen zu stellen. Zum anderen hängt die Wirksamkeit jeglicher Neuausrichtung letztendlich vom tatsächlich gegebenen Mietenniveau im gebundenen Wohnungsbestand ab, das heißt von der Bezahlbarkeit des Wohnraumes bezogen auf Geringverdienerhaushalte. Mit dem Verabschieden des Wohnraumgesetzes Berlin wird diesbezüglich ein wichtiger erster Schritt unternommen.

#### Städtische Wohnungsbaugesellschaften und energetische Sanierung

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bleiben in Berlin auch weiterhin ein Garant für eine soziale Wohnungspolitik. Ein Verkauf von Wohnungsbeständen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist nicht vorgesehen.

Neben dem bundeseinheitlichen Mietrecht hat das Land Berlin für seine städtischen Wohnungsgesellschaften zusätzliche Mietbeschränkungen festgelegt. Bei umfangreichen energetischen Sanierungen und Modernisierungen dürfen die städtischen Wohnungsunternehmen die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich der erzielten Betriebskostensenkungen anheben. Dies kappt die bundesrechtliche Modernisierungumlage von 11 % regelmäßig auf ein sozialverträgliches Maß bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Das Land Berlin setzt darüber hinaus für die umfassende Förderung der energetischen Sanierung der Wohnungsbestände durch die KfW-Bankengruppe ein. Die Investitionsbank Berlin, als Berliner Förderbank, gewährt zu den zinsgünstigen Krediten der KfW einen weiteren Zinsnachlass. Von den günstigen Zinsen profitieren auch die Mieterinnen und Mieter, weil Zinsverbilligungen bei Mieterhöhungen nach Modernisierung mindernd berücksichtigt werden müssen.

#### Wohnungsumwandlung und Zweckentfremdung

Bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sollen die Mieterinnen und Mieter vor Kündigung wegen Eigenbedarf und wegen Hinderung an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung geschützt werden. Berlin hat dies bisher durch die Verlängerung der sogenannten Kündigungssperrfrist in den Berliner Bezirken erreicht, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die von Berlin erlassene Kündigungsschutzklausel-Verordnung läuft allerdings Ende August 2011 aus. Zur Gewährleistung des Mieterschutzes auch ab September 2011 wird zeitnah eine neue Landesverordnung erlassen.

Ziel ist es auch, die gewerbliche Nutzung von Mietwohnungen als Ferienwohnungen zu erschweren. Um das Betreiben eines Beherbergungsbetriebs (Ferienwohnungen) in eigentlich für Wohnzwecke vorgesehenen Häusern zu hemmen, wurden die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen bereits geändert. Wer gewerbsmäßig viele Wohnungen eines Wohnhauses an Touristen vermietet, muss auch die Regeln z.B. zum Brandschutz (Fluchtwege etc.) beachten. Diese bauordnungsrechtliche Vorgabe erschwert, sogenannte Ferienwohnungen in normalen Mietwohnungen neu einzurichten.

Die Verfolgung der Zweckentfremdung von Wohnraum allgemein bedeutet allerdings einen tiefgreifenden Eingriff in die Rechte der Wohnungseigentümer. Die zwingende Notwendigkeit längeren Wohnungsleerstand und jede Art der anderen Nutzung einer Wohnung unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen, ist vor dem Hintergrund von fast 100.000 länger leerstehenden Wohnungen in Berlin schwierig. Gegenwärtig wird aber geprüft, wie und welche Lösungen für einzelne Gebiete, wo sich diese Probleme manifestieren, gefunden werden können.

#### Neubauförderung

Eine umfassende Wiederaufnahme der Förderung des Neubaus von Sozialwohnungen wird es sicherlich in Berlin in absehbarer Zeit vor dem Hintergrund der sehr schwierigen Haushaltssituation nicht geben können. Gedacht werden muss allerdings an die Nutzung von Möglichkeiten zur Bereitstellung preiswerten Baulandes. Zielführender als der Neubau von Wohnungen ist in Berlin zudem

die Aktivierung des immer noch großen Potenzials an länger leerstehenden Wohnungen für Wohnungssuchende. Hier gibt es auch Überlegungen, durch Förderung den Leerstand an Wohnraum abzubauen und damit das Wohnungsangebot auszudehnen.

#### Geschütztes Marktsegment

Das Geschützte Marktsegment zur Wohnraumversorgung von Wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen hat sich in der Vergangenheit bewährt. Auch mit dem Dazutun der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist es gelungen, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sich durch Kooperationsvertrag bereit erklärt haben, jährlich 1.350 Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen. Es hat sich in den letzten Jahren auch gezeigt, dass es den mitwirkenden Wohnungsbaugesellschaften immer besser gelungen ist, ihre Verpflichtungen zur Versorgung von Wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen zu erfüllen. Die Zentrale Koordinierungsstelle „Geschützte Marktsegment“ im Landesamt für Gesundheit und Soziales wirbt dafür, dass weitere Vermieter dem bestehenden Kooperationsvertrag beitreten. Voraussetzung ist natürlich auch hier, dass über die städtischen Wohnungsbaugesellschaften hinaus bei anderen Vermietern die Bereitschaft besteht, sich für das Wohl der von Wohnungslosigkeit betroffenen und bedrohten Menschen zu engagieren. Hier muss das Landesamt für Gesundheit und Soziales, das der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales zugeordnet ist, noch eine Menge Überzeugungsarbeit leisten.

Wohnungslosigkeit vorzubeugen ist wichtig. Das Landesamt für Gesundheit und Soziales hat daher sichergestellt, dass in allen Bezirksamtern in den Abteilungen Soziales Fachstellen für das „Geschützte Marktsegment“ angesiedelt wurden, die betroffene Menschen beraten und soweit notwendig, bei der Vermittlung einer neuen Wohnung behilflich sind. Im Rahmen der Prüfung der Angemessenheit der Wohnkosten nach den AV Wohnen ist darüber hinaus der Grundsatz zu beachten, dass das Verlangen zur Anmietung einer neuen Wohnung nicht zu Wohnungslosigkeit führen darf.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Braun