



Soziale Wohnraumversorgung für Berlin!

Die **Fachgruppe „Wohnungslose Menschen“ der Landesarmutskonferenz (LAK) Berlin** hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und deren Folgen für einkommensschwache und insbesondere wohnungslose Menschen zu analysieren und Lösungsvorschläge zur besseren Wohnraumversorgung zu erarbeiten.

Durch Zuzug und Haushaltsverkleinerung ist in Berlin ein stetig sinkender Leerstand an Wohnraum zu verzeichnen. Die Wohnraumverknappung, insbesondere bei kleinen Wohnungen, geht mit einer Mietpreissteigerung einher, die vor allem bei Neuverträgen deutlich spürbar ist.

Die Mietbelastungsquote, welche die Mietkosten der Haushalte in Relation zum Haushaltseinkommen setzt, steigt deutlich an. Bei Haushalten mit geringem Einkommen (in Berlin über 360.000 Einpersonenhaushalte mit einem Monatseinkommen unter 900 €, davon 192.000 Sozialleistungsempfänger/innen) führt eine hohe Mietkostenbelastung leicht zu prekären Lagen.

Durch den Prozess der Gentrifizierung wird die angestammte, einkommensärmere Einwohnerschaft aus etablierten und hochpreisigen Quartieren der Innenstadt verdrängt.

Die soziale Spaltung der Stadt verschärft sich – es findet eine sozialräumliche Polarisierung statt.

Während die Wohnungslosenzahlen inzwischen wieder steigen, sinken gleichzeitig auch die Integrationsmöglichkeiten für Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten.

Daher stellen wir die **Forderung an die Politik, ihre drei wohnungspolitischen Steuerungsinstrumente: Geld, Eigentum und Recht zweckmäßig und steuernd einzusetzen.**

Ziel muss sein, Berlin als eine soziale Mieterstadt mit bezahlbaren Wohnungen zu erhalten. Einer sozialen Entmischung der Bezirke und Quartiere muss entgegengewirkt werden.

Für sozial schwache Personengruppen muss ein besonderer Zugang zum Wohnungsmarkt geschaffen werden, um ihre Chance auf Erlangung von preis- und lebenswertem Wohnraum zu erhalten.

Auf einer zweiten Seite finden Sie die Forderungen der lak zum Thema.

Berlin, im April 2011

Ansprechpartner: **Marco Schulze**
Sprecher Fachgruppe Wohnungslose Menschen
Email: fachltgsoz@buengerhilfe-berlin.de
Telefon: 030 - 61076-588

<http://www.landesarutskonferenz-berlin.de>

Die Landesarmutskonferenz Berlin fordert:

▪ **Anpassung der AV Wohnen an die Wohnungsmarktentwicklung!**

Die Richtwerte der AV Wohnen müssen, insbesondere für Mehrpersonenhaushalte, dringend an die teilweise enorm gestiegenen ortsüblichen Mieten, Betriebskosten und Heizkosten angepasst werden. Dabei sollten die verschiedenen Berliner Teilmärkte berücksichtigt werden. Eine Orientierung der Richtwerte am Berliner Mietspiegel ist empfehlenswert, um eine regelmäßige Fortschreibung zu gewährleisten. Wir wenden uns entschieden gegen die Pauschalierung von Heizkosten.

▪ **Bindungen neu ausrichten und flexibel handhaben!**

Eine Neuausrichtung der Belegungsbindungen ist sowohl im Hinblick auf die Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten als auch auf die Verhinderung sozialräumlicher Polarisierung dringend notwendig. Die bestehenden WBS-Grenzen sind für eine sinnvolle Steuerung jedoch zu weit gefasst. Hier besteht Konkretisierungsbedarf.

Außerdem muss eine flexible Handhabung der Bindungen möglich sein. Eine Steuerung auf Bezirksebene kann einen bedarfs- und bestandsgerechten Einsatz ermöglichen. Hierbei muss eine stärkere Orientierung auf konkrete Gruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten (z.B. alleinerziehende Geringverdienerhaushalte) erfolgen. Da in den nächsten Jahren Bestände aus der Bindung fallen, sind zudem neue flexible Bindungen durch Landesförderung oder Ankauf zu schaffen. Wohnungsbestände, bei denen die Belegungsbindungen auslaufen, müssen in das Mietspiegelsystem überführt werden

▪ **Stärkung des Bestandes!**

Der landeseigene Wohnungsbestand bietet Gestaltungsmöglichkeiten für eine sozial orientierte Wohnraumpolitik. Er darf nicht durch Verkäufe weiter dezimiert werden.

Energetische Gebäudesanierungen dürfen nicht zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte führen. Wo entsprechende Maßnahmen aufgrund der technischen Anforderungen in hohen Kosten und deshalb Mietsteigerungen resultieren, müssen flankierend Landesmittel eingesetzt werden. Dem Wohnungsmarkt sollten außerdem nicht noch mehr Bestandswohnungen durch Umwandlung entzogen werden. Wir fordern deshalb einen Umwandlungsstopp von Miet- zu Ferienwohnungen in Innenstadtbezirken!

▪ **Neubau ist dringend erforderlich und sollte staatlich flankiert werden!**

Aufgrund der sehr niedrigen Neubauquoten wächst der Druck auf den Wohnungsmarkt und die Mieten. Höhere Neubauquoten nutzen allen Nachfragergruppen in der Stadt: Durch Sickereffekte wird der Markt entlastet und durch Förderung kann preiswerter Wohnraum entstehen. Mit flexiblen staatlichen Förderinstrumenten (Nutzung der landeseigenen Liegenschaften, geförderte Kredite, Förderung von Genossenschaften u. ä.) muss deshalb der Neubau von Wohnraum angekurbelt werden.

Vor diesem Hintergrund ist es unverständlich, dass dem Wohnungsmarkt seit Jahren Mittel (Wohnraumförderung) entzogen werden, um diese zur Schuldentilgung einzusetzen. Gleiches gilt für die Renditen der städtischen Wohnungsunternehmen.

▪ **Ausweitung des Geschützten Marktsegments!**

Die Zahl der Wohnungsnotfälle wächst mit der zunehmenden Verknappung auf dem Wohnungsmarkt dramatisch. Das Kontingent des Geschützten Marktsegments muss daher bedarfsgerecht fortgeschrieben werden. Der Senat muss sich deshalb aktiv um die Aufnahme neuer Kooperationspartner bemühen. Notwendig sind bedarfsgerechte Quoten im Hinblick auf die Haushaltsgrößen und die Zielgruppen (Wohnungslose/von Wohnungslosigkeit Bedrohte).

▪ **Präventiv Agieren: Wohnraumverlusten entgegenwirken!**

Präventives Vorgehen gegen Wohnungsverluste hat Priorität. Kostensenkungsverfahren bei ALG II-Beziehern/-innen dürfen nicht zu Mietschulden und Wohnungsverlusten führen. Auf Bezirksebene sind integrierte Fachstellen zur Bearbeitung von Wohnungsnotfällen vorzuhalten. Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft, Verwaltungen und freien Trägern der Wohlfahrtspflege zur Verhinderung von Wohnungsverlusten sind zu fördern.